Mairie de GRABELS

OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE D'AMENAGEMENT
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	
Déposée le **03/08/2026** Affichée le **07/08/2026**	
Par	HELENIS
N°SIRET	49109538600067
Demeurant à	111 Place Pierre Duhem Les Centuries 3 34000 MONTPELLIER
Représenté par	Jacques GUIPPONI
Pour	Création d'un terrain à bâtir et raccordements aux réseaux. Accès depuis l'impasse Ribeyrolles (servitude existante) - Raccordements sur la rue des Bugadières suivant retour des concessionnaires
Sur un terrain sis	10 Route de Montpellier GRABELS
Parcelle(s)	BA0006

Référence dossier :
N° **DP 34116 26 00075**

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 04/09/2026
AU 04/11/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

Le Maire,

Vu la demande susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal-climat de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par délibération du conseil de métropole en date du 16 juillet 2025 et l'ensemble de ses évolutions ultérieures ;
Vu le Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé ;
Vu le Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêt approuvé ;
Vu le porter à connaissance de la carte départementale d'aléas incendie de forêt, approuvé le 17/12/2021 ;
Vu le Schéma Directeur d'assainissement pluvial des services de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 18/07/2018 notifiant la nouvelle connaissance de l'aléa inondation par ruissellement pluvial ;
Vu le porter à connaissance des risques mouvements de terrains (chute de bloc, glissement de terrain, affaissement-effondrement sur cavité) en date du 26/11/2025 ;
Vu l'avis de la Direction Déléguée des Cycles de l'Eau Service Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) en date du 25/08/2026
Vu l'avis du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 12/08/2026 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UA 2 – 1 et UA 3 - 2 du PLUi-c ;

Considérant que le projet consiste en une division parcellaire ;

Considérant que l'article 13, de la partie 1, du titre II relatif du règlement du PLUi-c aux conditions de desserte des terrains par la voie publique ou privée, dispose que « *Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.* » ;

Considérant que d'après les plans versés au dossier, les accès s'effectuent par l'intermédiaire de la parcelle BA004 et BA005 et qu'aucune servitude n'a été versée à la présente demande d'autorisation d'urbanisme autorisant l'accès au projet via lesdites parcelles ;

Considérant que l'article susvisé n'est pas respecté ;

Considérant que l'article R.111 – 2 du code de l'urbanisme dispose que « *le projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Considérant que l'article 13 - dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées – Accès, dispose que *« Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.*

Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. » ;

Considérant que la parcelle est déjà desservie en limite Sud-Ouest par un accès depuis l'impasse Ribeyrolles au niveau de la parcelle BA 5.

Considérant que le projet ne permet pas de vérifier les règles minimales de desserte de ce nouvel accès ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un accès supplémentaire sur la voie, non mutualisé, conduisant à augmenter le nombre d'accès sur la voie ;

Considérant que la multiplication des accès sur une même voie en impasse est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;

Considérant que l'article 11- dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis - Arbre notable isolé, dispose que « *Le classement en arbre notable isolé, tel qu'identifié au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties), interdit toutes constructions, installations et aménagements réalisés à proximité qui seraient de nature à compromettre la préservation du système racinaire et du houppier et ce afin de garantir les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.*

Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes. En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimension, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu. » ;

Considérant que d'après les plans versés au dossier, la division se situe dans l'axe du tronc de l'arbre notable isolé ;

Considérant que l'article susvisé n'est pas respecté ;

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 04/09/2026
AU 04/11/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Il est fait **opposition** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée.

GRABELS, le 03 SEP. 2026

Le Maire
Pascal HEYMES

URBANISME
AFFICHAGE EFFECTUE
DU 04/09/2026
AU 04/11/2026
NON OPPOSITION
GRABELS, LE
LE MAIRE,

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

MAIRIE DE GRABELS (Hérault)

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la date de sa notification. Ce recours peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ne proroge pas le délai de recours contentieux.